§ 198
Uudelleenkäsittely oikaisuvaatimuksen johdosta, Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1145, Mahlarinne 10a

Päätöspäivämäärä	29.10.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	4.11.2020

Rakennuspaikka	49-16-11-17	Mahlarinne 10a
	POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
	Pinta-ala 680.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AO11, e=0,30 Erillisten ja enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	204.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	204.0 k-m^2
Hakija	Jukra Development Oy Tinapuisto 4 A 02750 ESPOO	

Toimenpide

Kaksiasuntoinen pientalo (1), kaksi maalämpökaivoa, yksiasuntoisen pientalon 102435300H (2) purkaminen

Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103859949X	435.0	219.0	1150.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	102435300H	0.0	204.0	612.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	24.06.2020	Puoltava
Kaupunginmuseo	30.06.2020	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 5 kpl	18.08.2020	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 4 kpl
Maalämpökaivot - Johtokartta
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl
Tonttileikkauspiirustukset
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Maalämpökaivot - Verkkokartta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Vesijohto- ja viemärilausuno
Hankkeen suunnittelijat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Katukorkeusilmoitus
Ulkovärityssuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Maalämpökaivot - etäisyydet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Ilmoitus rakennuksen poistumasta
Katujulkisivukooste
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Rasitesopimus 2 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lupavalmistelijan päätös

Lupavalmistelija Jarmo Kettunen on myöntänyt 15.09.2020 § 135 rakennusluvan paritalon rakentamiselle, kahdelle maalämpökaivolle ja vanhan omakotitalon purkamiselle uudisrakennuksen tieltä.

Asemakaavan mukaan tontti on erillisten ja enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta. Asemakaavan mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jossa taloustilat on sijoitettava samaan rakennukseen kuin asunto. Kutakin asuntoa kohti on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentamista ei ole kielletty.

Haettavan rakennuksen ensimmäinen kerros on sekakerros, josta talous- ja aputilat on katsottu maanpäällisiksi kellaritiloiksi. Rakennuksen kerrosala on 219 k-m2, mikä ylittää tontin rakennusoikeuden 15 k-m2 (7,4 %). Rakennusoikeuden ylitys muodostuu ulkoseinien 250 mm paksummasta rakenteesta, ja ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä.
Pidän rakennusoikeuden ylitystä Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä vähäisenä.

Espoon rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan rakennusalan ja 7 a §:n mukaisen rakennuksen etäisyyden naapurin rajasta voivat ylittää erkkerit, katokset, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennusosat enintään 1,2 metrillä.
Pohjoispäädyssä olevan autokatoksen koillisnurkka ylittää kadun puoleisen rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä sijoittuen noin 3 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta tontin rajasta.
Autokatoksen sijoitus on rakennusjärjestyksen mukainen.

Espoon Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun rakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja eikä Kaupunginmuseolla ole purkulupaan huomauttamista.
Rakennuksen purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Asuntoihin on esteetön kulku piha-alueelta.

Tontille rakennetaan neljä autopaikkaa, joista kaksi autopaikkaa on katettu. Lisäksi tontin lounaisnurkkaan sijoitetaan yksi tontin 16-11-18 autopaikka tonttien keskinäisen rasitesopimuksen mukaisesti.

Hankkeesta on tiedotettu naapureille rakennusvalvontakeskuksen kautta. Naapuritontin 16-11-3 taloyhtiön asunnon B osakkaat ovat huomauttaneet, että rakennuspaikalla on ollut aiemmin vain yksi asunto ja nyt rakennuslupaa haetaan kaksiasuntoiselle pientalolle 204 km2 ja rakennuksen kokonaispinta-ala on näin ollen yli 400 m2. Naapuri katsoo, että näin suuren rakennuksen rakentaminen kyseiselle rakennuspaikalle on ylimitoitettu. Rakennuksen ikkunat ovat lähes kauttaaltaan sijoitettu länsipuolelle ja ikkunat ovat liian suuret, ja niistä on näkymät suoraan naapurin kiinteistölle. Kohteen itäpuolella ei ole juuri ikkunoita, joten akvaariomainen näkymä kohdistuu yksinomaan huomautuksen tehneelle naapuritontille. Naapurin makuuhuoneen katosta lattiaan oleva ikkuna katsoo suoraan tulevan kohteen suuriin ikkunoihin, mikä tulee olemaan erittäin häiritsevää ikkunoiden ollessa vastakkain. Lisäksi parveke on etelän suuntaan ja sieltä on näkymä suoraan asuntoomme. Erityisen häiritsevä on terassin kulmaikkuna ala- ja yläkerrassa. Myös autopaikkojen lisääntyminen rakennuksen eteläpuolella on häiritsevää, ja autopaikat tulisi sijoittaa asunnon pohjoispuolelle ja säilyttää puutarha. Huomauttajat kokevat, että asukkaat on asetettu eriarvoiseen asemaan, koska aiemmin ei missään tapauksessa olisi voitu rakentaa näin suurta asuntoa vastaavalle rakennuspaikalle.

Lisäksi hankkeesta ovat huomauttaneet naapuritontit 16-11-18 ja 16-11-20.

Hakija ei ole antanut vastinetta huomautuksiin.

Naapuritontin 16-11-3 osakkaiden huomautuksesta todetaan, että asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa kaksikerroksisen, kaksiasuntoisen pientalon eikä asemakaava kiellä maanpäällisen kellarin rakentamista. Rakennuksen ulkoseinien 250 mm paksummasta rakenteesta johtuvaa rakennusoikeuden ylitystä Rak A 152 § sallimasta (5 %) ylityksestä voidaan pitää vähäisenä eikä tontin rakennusoikeutta ylitetä. Rakennuksen kokonaisalaan on laskettu mukaan maanpäälliset kellarit, autokatokset, polkupyöräkatos ja lasitetut parvekkeet. Noin 5,4 - 7 metrin etäisyydelle naapurin rajasta haettu rakennus ei sijoitu vastapäätä huomautuksen tehnyttä asuntoa B. Rakennuksen oleskelutilojen ikkunat on suunnattu länteen ja etelän puoleisen asunnon parveke on suunnattu etelään ja länteen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja voimassa olevissa määräyksissä ei kielletä parvekkeiden ja ikkunoiden suuntaamista länteen ja etelään eikä ikkunoiden kokoa ole määrätty. Asemakaavan mukaan tontille on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa/asunto, ja

autopaikkamäärä on asemakaavan mukainen.

Lupapäätös ja naapureiden huomautukset ovat oheismateriaalissa.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin 13-11-3 osakkaat ovat esittäneet tyytymättömyyden tehtyyn rakennuslupapäätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että virheellisesti myönnettyä rakennuslupaa oikaistaan siten, että rakennuspaikalle sallitaan vain yksiasuntoinen kooltaan pienempi uudisrakennus nyt myönnetyn kaksiasuntoisen uudisrakennuksen sijaan. Perusteluna esitetään Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella. Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva rakennuslupa on myönnetty paritalon rakentamiselle. Asemakaavan mukaan tontti on erillisten ja enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta, ja oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että rakennuslupa on myönnetty virheellisin perustein eikä se ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennus ei sovellu paikalle ja on sijoitettu siten, että siitä on tarpeettomasti haittaa naapurille.

Nyt rakennusluvan saanut rakennushanke asettaa myös aiemmin asuntonsa asemakaavan mukaisesti rakennuttaneet espoolaiset eriarvoiseen asemaan ja rakennuslupapäätös loukkaa kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatteita eikä päätös huomio luontoarvoja. Rakennusluvan myöntäjä on todennut virheellisesti, että rakennusoikeuden ylitys olisi Rak A 152 §:n sallima vähäinen ylitys. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että kyseessä ei ole Rak A 152 §:n sallima rakennusoikeuden vähäinen, vaan mittava ylitys.

Päätöksessä ei ole kiinnitetty huomiota oikaisuvaatimuksen tekijöiden huomautukseen rakennuksen soveltumisesta eikä sijoittelusta rakennuspaikalle. Aiemmin tontilla on ollut yksi asunto ja nyt rakennuslupa on myönnetty kahdelle asunnolle. Rakennuksen koko on ylimitoitettu rakennuspaikan kokoon nähden eikä näin suuri rakennus sovellu rakennuspaikalle. Huomiota ei kiinnitetty myöskään siihen, että rakennuksen sijoittamista aiheutuu haittaa naapureille. Luvan myöntäjä sivuuttaa kokonaan perusteluissaan arvion siitä onko rakennus soveltuva rakennuspaikalle tai onko siitä haittaa naapureille. Rakennuksen sijoittelussa ja pääikkunoiden asettelussa ei noudatettu viranomaisten palosuojaetäisyyksiä. Pääikkunoiden edessä tulee olla lisäksi kahdeksan metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa.

Lupapäätöksessä ei ole huomioitu pohjaveden mahdollista alenemista maalämpökaivojen rakentamiseen ja käyttöön liittyen eikä tähän liittyen ole selvitetyt ympäristövaikutuksia.
Päätöksessä todetaan edelleen virheellisesti, että autokatoksen sijoitus on rakennusjärjestyksen mukainen. Rakennuksen pohjoispäädyssä olevan autokatoksen koillisnurkka ylittää kadun puoleisen rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä sijoittuen noin 3 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta rajasta. Oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että autokatoksen sijoitus ei ole rakennusjärjestyksen mukainen. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät katsovat, että neljän autopaikan rakentaminen kahden sijaan ei ole asemakaavamääräysten mukainen. Tontilla ei ole myöskään suoritettu katselmusta.

Oikaisuvaatimus on oheismateriaalissa.

Hakija ei ole antanut vastinetta oikaisuvaatimukseen.

Päätösehdotuksen perustelut

Oikaisuvaatimuksessa, jossa vaaditaan, että rakennuspaikalle sallitaan vain yksiasuntoinen kooltaan pienempi uudisrakennus, on todettu, että asemakaavan mukaan tontti on erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta. Myönnetty kaksiasuntoinen, kaksikerroksinen pientalo on voimassa olevan asemakaavan mukainen.
Viranhaltija päätöksessä ei ole todettu, että rakennusoikeuden ylitys olisi Rak A 152 §:n sallima vähäinen ylitys vaan ylitystä Rak A 152 §:n sallimasta ylityksestä on pidetty vähäisenä. Vanhojen asemakaavojen alueella on sallittu ylittää tontin rakennusoikeutta vähäisesti enemmän kuin Rak A 152 §:n sallima rakennusoikeuden 5 % ylitys, kun ylitys muodostuu ulkoseinien 250 mm paksummasta rakenteesta.

Rakennus on sijoitettu tontille vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritonteista. Rakennuksen etäisyys oikaisuvaatimuksen tehneen tontin rajasta on noin 5,4-7 metriä, ja asuinhuoneiden pääikkunoiden edessä on rakentamatonta tilaa yli 8 metriä. Rakennus sijaitsee yli 8 metrin etäisyydellä naapuritonteilla olevista rakennuksista ja suunnitelma täyttää Ympäristöministeriön asetuksen Rakennusten paloturvallisuudesta määräykset. Rakennuksen sijainnista ja ikkunoiden sijoittelusta ei aiheudu MRL 135 §:ssä tarkoitettua tarpeetonta haittaa naapureille. Alueen rakennuskanta on kirjava, ja rakennuksen voidaan katsoa soveltuvan rakennettuun ympäristöön.

Alue ei ole pohjavesialuetta eikä tontilla tehdyssä pohjatutkimuksessa ole havaittu pohjavettä. Rakentamisella ja maalämpökaivoilla ei ole vaikutusta alueen pohjaveden pinnan tasoon.

Tontilta purettavan asuinrakennuksen päädyssä sijaitseva purettava autotalli ylittää kadun puoleisen rakennusalan rajan noin 0,9 metrillä ja sijoittuu lähimmillään noin 2,6 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta tontin rajasta. Haettavan rakennuksen pohjoispäädyssä oleva autokatos/parveke ylittää ko. rakennusalan rajan noin 0,5 metrillä ja sijoittuu noin 3 metrin etäisyydelle kadun puoleisesta rajasta, ja autokatos/parvekkeen nurkka ylittää rakennusalan rajan vähemmän kuin nykyinen autotalli. Rakennusalan ylitystä voidaan pitää vähäisenä ja ylitys on Espoon rakennusjärjestyksen 7 §:n mukainen. Asemakaavan mukaan kutakin asuntoa kohti on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa, ja asuntoja varten tontille rakennetaan asemakaavan mukaisesti neljä autopaikkaa.

Rakennusvalvontakeskus on ilmoittanut naapureille rakennuslupahakemuksen vireille tulosta eikä asemakaavan mukaisen hankkeen osalta MRL 133 §:n 3 momentin mukaista katselmusta ei ole pidetty tarpeellisena.

Naapuritaloyhtiön osakkaat eivät ole esittänyt oikaisuvaatimuksessa sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi tutkittu jo viranhaltijapäätöstä tehtäessä.
Hanke on vähäisenä pidettyä rakennusoikeuden ylitystä lukuun ottamatta

voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

.

Rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.
Työmaasuunnitelmassa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että tontilla taataan töiden toteuttamisen aikana turvallinen kulku tontille 16-11-18.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityssuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittava 09.09.2020 päivätyn rasitesopimuksen mukainen oikeus jätevesiviemärin sijoittamisesta tontille 16-11-18.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126 a, 127, 135, 138, 139, 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarmo Kettunen, puh. 040 185 2897
Lisää tähän valmistelijat.
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lisää tähän selostus.